



Stadt Oberndorf am Neckar
Landkreis Rottweil

Bebauungsplan
„GE Lindenhof-Süd I, 5. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Oberndorf am Neckar

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 26.02.2026



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1.	Planerfordernis.....	1
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.1	Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	3
3.1	Maßgebliche Faktoren.....	3
3.2	Flächenbilanz.....	3
4.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
4.1	Übergeordnete Planungen.....	5
4.2	Bestehende Bebauungspläne.....	6
4.3	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	8
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	9
5.1	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	9
5.2	Grundsätzliche Zielsetzung.....	9
6.	Planungsalternativen und Städtebauliche Konzeption.....	10
6.1	Standort- und Planungsalternativen.....	10
6.2	Bauliche Konzeption.....	10
6.3	Verkehrliche Erschließung.....	11
6.4	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	11
7.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	12
7.1	Umweltbelange und Umweltbericht.....	12
7.2	Belange des Artenschutzes.....	14
8.	Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	15
8.1	Lärmschutz.....	15
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	16
9.1	Art der Nutzung.....	16
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
9.3	Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	17
9.4	Verkehrsflächen.....	18
9.5	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
9.6	Flächen für Leitungsrecht.....	18
10.	Örtliche Bauvorschriften.....	19
10.1	Dachform und Dachneigung.....	19
10.2	Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	19
10.3	Fassaden und Dachgestaltung.....	19
10.4	Werbeanlagen.....	19
10.5	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	19
10.6	Festsetzungen und Regelungen zur Beschränkung oder zum Ausschluss der Verwendung von Außenantennen und bezüglich der Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen.....	20

1. Planerfordernis

Ein im Gewerbegebiet Lindenhof Süd ansässiger großer Gewerbebetrieb benötigt kurzfristig zusätzliche Flächen für die Bereiche Verwaltung, Entwicklung, Technik und Produktion um den zukünftigen betrieblichen Anforderungen und der anhaltend hohen Nachfrage gerecht zu werden.

Da im angrenzenden Außenbereich hierfür keine geeigneten Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen, soll die bauliche Erweiterung innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes, zwischen den bereits vorhandenen Betriebsgebäuden erfolgen.

Für den betroffenen Bereich bestehen derzeit mehrere rechtskräftige Bebauungspläne mit teilweise abweichenden Festsetzungen, die eine einheitliche städtebauliche Entwicklung und die Realisierung der geplanten Erweiterungsmaßnahmen erschweren.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren soll daher eine planungsrechtliche Bereinigung und Zusammenführung der bestehenden Festsetzungen erfolgen. Ziel ist es, für die betriebliche Entwicklung des Gewerbebetriebs planungsrechtliche Klarheit und Flexibilität zu schaffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und den Erhalt des Unternehmensstandorts langfristig zu sichern.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand von Oberndorf-Lindenhof. Im Norden, Osten und Westen grenzen weitere Gewerbeflächen an das Gebiet. Im Süden befinden sich Wohnbauflächen.



Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 0,63 ha beinhaltet die Flurstücke 1445 i.T., 1643 i.T. (Agathe-Heim-Straße), 1659 i.T. (Dolinenweg), 1659/1 i.T. und 1660/2 i.T..

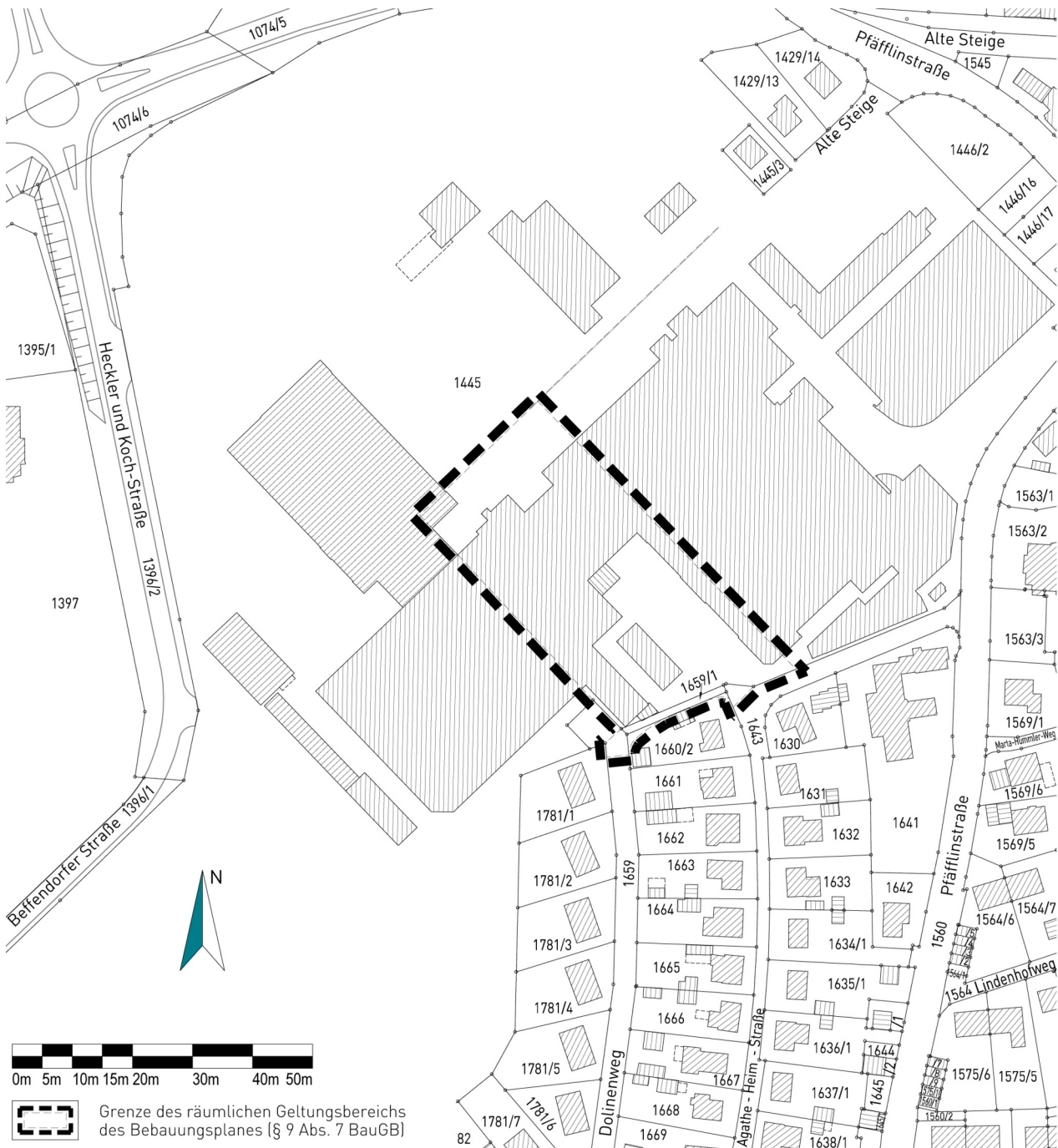


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE Lindenhof-Süd I, 5. Änderung“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.
- Es sind weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben.

Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

3.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 6.275 m ²	100,0 %
Anteil Verkehrsflächen	ca. 183 m ²	ca. 2,9 %
Anteil Gewerbeflächen	ca. 6.066 m ²	ca. 96,7 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,8)	ca. 4.853 m ²	
Anteil Wohnbauflächen	ca. 26 m ²	ca. 0,4 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	ca. 10 m ²	

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche	☐ VRG ☐ VBG ☒ keine Widersprüche zur Raumordnung
Regionalplanfortschreibung	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand, N)	☐ VRG ☐ VBG ☒ keine Widersprüche zur Raumordnung
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche	☐ Änderung erforderlich ☐ Berichtigung erforderlich ☒ aus FNP entwickelt
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „GE Lindenhof Süd I“ (1957) BBP „GE Lindenhof-Süd, Änderung“ (1975) BBP „GE Lindenhof Süd I, Änderung“ (1987) BBP „GE Lindenhof Süd I, 2. Änderung“ (2006)	☒ Überplanung ☐ angrenzend ☐ nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiete	- - -	☐ betroffen ☒ nicht betroffen ☐ räumliches Umfeld
Naturschutzgebiete	- - -	☐ betroffen ☒ nicht betroffen ☐ räumliches Umfeld
Besonders geschützte Biotope	- - -	☐ betroffen ☒ nicht betroffen ☐ räumliches Umfeld
FFH-Mähwiese	- - -	☐ betroffen ☒ nicht betroffen ☐ räumliches Umfeld
Biotopverbund / Wildtierkorridor	- - -	☐ betroffen ☒ nicht betroffen ☐ räumliches Umfeld
Geschützter Streuobstbestand (> 1.500 m²)	- - -	☐ betroffen ☒ nicht betroffen ☐ räumliches Umfeld
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	- - -	☐ betroffen ☒ nicht betroffen ☐ räumliches Umfeld

UVP-pflichtiges Vorhaben	---	☐ ja ☒ nein
Waldabstandsflächen (30 m)	---	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Flurbilanz / Landwirtschaft	Rechtskräftiger BPlan für Gewerbe	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	---	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	Wasserschutzgebiet Kleiner Heuberg, Oberndorf, Epfendorf	☒ betroffen ☐ angrenzend (nicht betroffen) ☐ räumliches Umfeld
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	---	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	---	☐ relevant ☒ nicht relevant

4.1 Übergeordnete Planungen

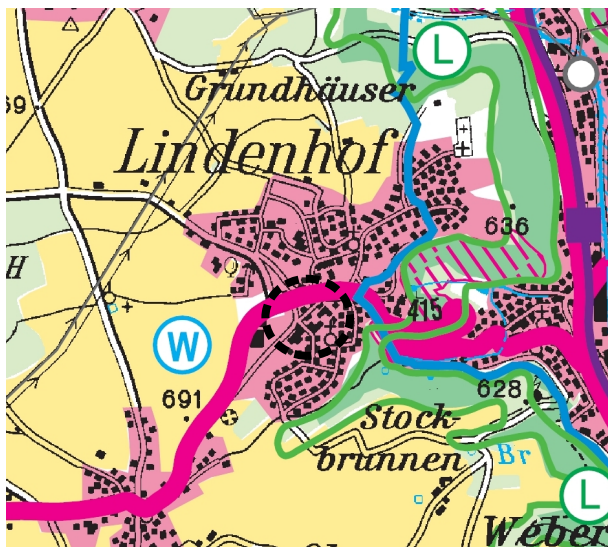


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

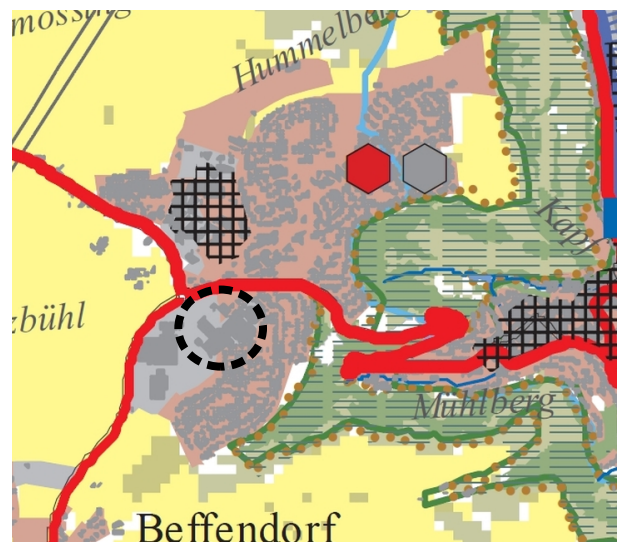


Abb. 4-2: Ausschnitt Regionalplanfortschreibung (Stand: Entwurf vom 03.12.2021)

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg von 2013 wird das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. In der Regionalplanfortschreibung (Stand: Entwurf) vom 03.12.2021 wird das Plangebiet als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt.

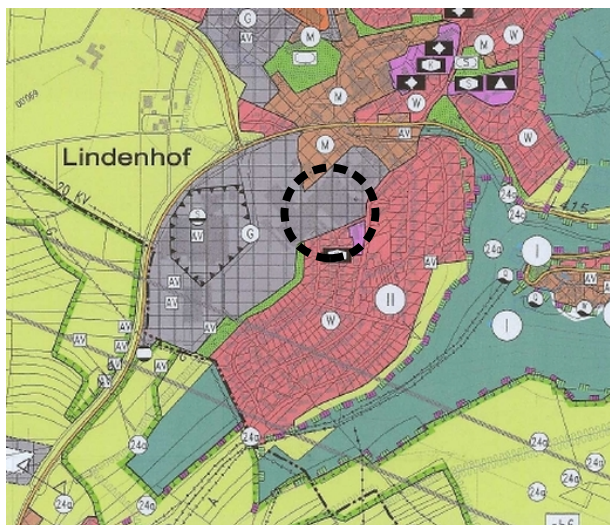


Abb. 4-3: Ausschnitt FNP

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberndorf – Epfendorf – Fluorn-Winzeln ist die Fläche als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne sind gemäß nachfolgender Abbildung von der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung betroffen:

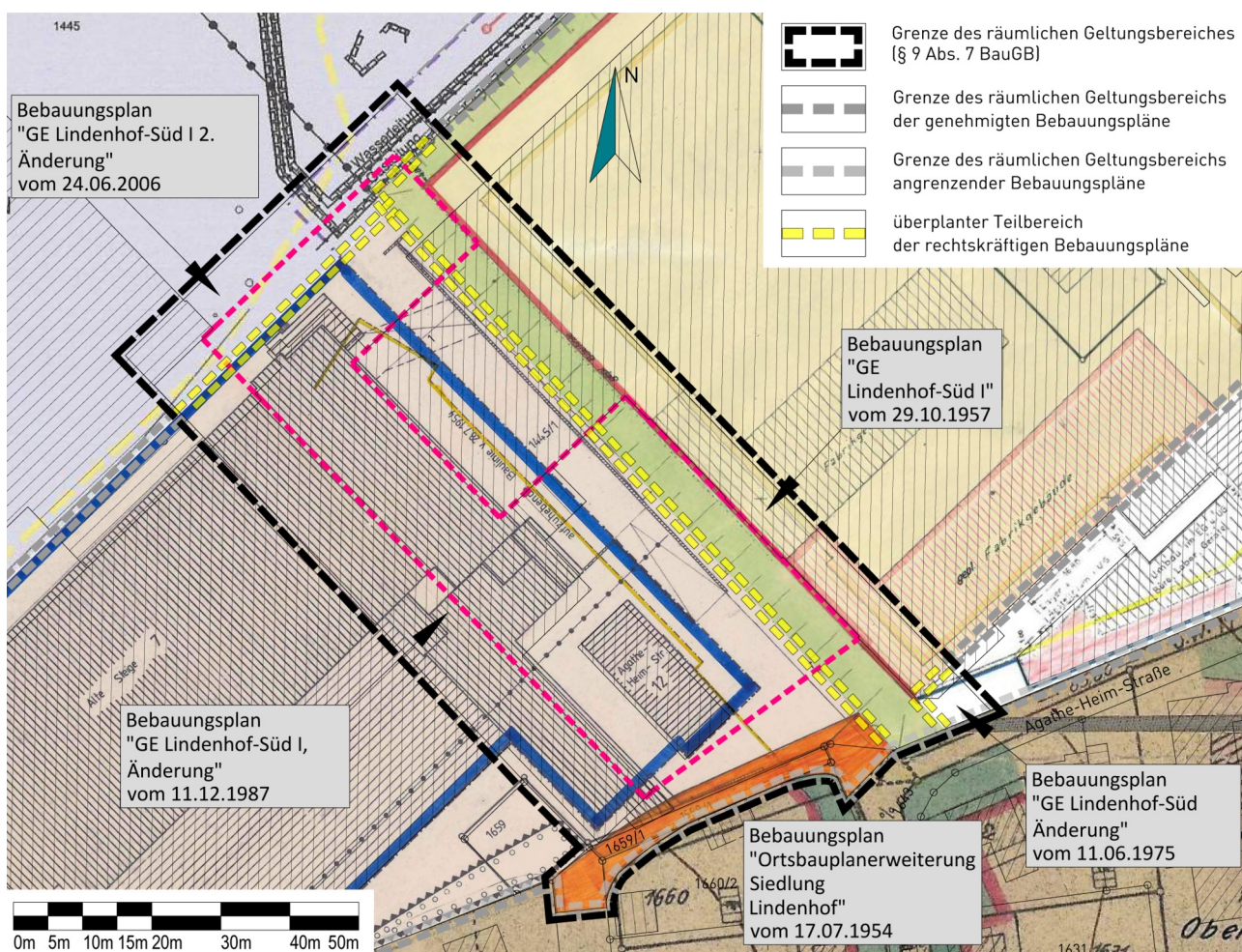


Abb. 4-4: rechtskräftige BPläne im Geltungsbereich der BPlan-Änderung, geplante bauliche Ergänzung rot gestrichelt

Der **Bebauungsplan „GE Lindenhof-Süd I, Änderung“** nimmt mit einer Größe von ca. 4.185 m² im südwestlichen Bereich den größten Teil der vorliegenden Planung ein. Er setzt ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit entsprechenden Baugrenzen und Höhenbegrenzungen fest, die zur südlich angrenzenden Wohnbebauung abgestuft sind. Die Höhenbeschränkungen für Gebäude und die Unterteilung zwischen Gewerbegebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet zum Schutz der Wohnbebauung werden unverändert übernommen, der Verlauf der Baugrenze wird angepasst. Am südwestlichen Rand zur Wohnbebauung hin ist außerdem eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die nicht mehr den aktuellen Grundstücksverhältnissen entspricht. Deshalb erfolgt hier eine Anpassung der Festsetzungen an den Bestand.

Im nordöstlichen Bereich wird eine Teilfläche des **Bebauungsplanes „GE Lindenhof Süd I“** mit einer Größe von ca. 1.452 m² überplant, der im betroffenen Bereich im Wesentlichen Baulinien festsetzt, die eine Erweiterung der Bestandsbebauung im Sinne einer Nachverdichtung verhindern und deshalb aufgehoben werden.

Der **Bebauungsplan „GE Lindenhof-Süd I 2. Änderung“** ist im Nordwesten mit einer Teilfläche von ca. 588 m² tangiert, hier ist ein Gewerbegebiet mit Höhenbeschränkungen für Gebäude, Baugrenzen und Leitungsrechten festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen werden für den betroffenen Bereich an die Regelungen des Bebauungsplanes „GE Lindenhof-Süd I, Änderung“ angepasst, außerdem erfolgt eine Anpassung im Verlauf der Baugrenzen.

Am südöstlichen Eck des Geltungsbereichs ist noch eine kleine Teilfläche des **Bebauungsplanes „GE Lindenhof-Süd Änderung“** angrenzend an die Agathe-Heim-Straße betroffen mit einer Größe von nur 50 m², die Einbeziehung erfolgt lediglich zur Klarstellung des Verlaufs der neuen Baugrenze.

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Kleiner Heuberg, Oberndorf, Epfendorf (LfU-Nr. 325-012). Die in der Rechtsverordnung des Landratsamts Rottweil vom 17.12.2004 formulierten Schutzbestimmungen, Regelungen und Verbote sind zu beachten.

Ggf. ist für die Durchführung eines Vorhabens die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung von den Geboten der Rechtsverordnung erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Rottweil - Umweltschutzamt - zu beantragen.

Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung ist die voraussichtliche Beherrschbarkeit des Grundwassergefährdungspotentials z.B. durch Auflagen und Bedingungen.



Abb. 4-5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst
Wasserschutzgebietszonen

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gewerbliche Bauflächen (Betriebsgelände) mit Verkehrs- und Parkplatzflächen,
- Straßenverkehrsflächen.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gewerbeflächen,
- Wohnbauflächen,
- Straßenverkehrsflächen.

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den zusätzlichen Neubau eines Gebäudes für Verwaltung, Entwicklung, Technik und Produktion innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes eines ansässigen Gewerbebetriebs im Sinne einer Nachverdichtung geschaffen werden, ohne dass ohnehin aktuell nur begrenzt zur Verfügung stehende Parkplatzflächen verloren gehen.

6. Planungsalternativen und Städtebauliche Konzeption

6.1 Standort- und Planungsalternativen

6.1.1 Standortalternativen

Die vorhandene gewerbliche Nutzung und die Süden angrenzende Wohnbebauung haben sich aus der Historie gemeinsam entwickelt. Die rechtskräftigen Bebauungspläne sehen bereits Flächen für die gewerbliche Nutzung im überplanten Bereich vor. Erweiterungsmöglichkeiten stehen am Standort derzeit nicht zur Verfügung. Damit ist eine weitere Prüfung von Alternativstandorten nicht erforderlich.

6.1.2 Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden im Vorfeld untersucht. Die aktuell vorliegende optimierte Hochbauplanung orientiert sich am Gebäudebestand, den zu berücksichtigenden betriebsinternen Abläufen und den topographischen Verhältnissen. Außerdem werden zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung die Betriebsabläufe innerhalb und außerhalb der Gebäude so verlagert sowie auf Tore im südlichen Gebäudeteil verzichtet, dass keine Beeinträchtigung der südlich angrenzenden Wohnbebauung entsteht.

6.2 Bauliche Konzeption



Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

Im nordwestlichen Bereich sowie im südöstlichen Bereich werden zwei neue Gebäude errichtet, der vorhandene Gebäudebestand wird abgebrochen. Der Bestand im Verbindungsbereich wird saniert bzw. modernisiert und an die Neubauten bzw. an den südwestlichen und nordwestlichen Bestand angeschlossen.

Der innerbetriebliche Verkehr im südöstlichen Teil im Bereich der Freiflächen entfällt, der Gebäudeneubau hat im südlichen Bereich keine Öffnungs- und Andienungsbereiche, die für den Betriebsablauf erforderlich sind. Die vorhandene Zufahrt mit erforderlichen Umfahrungen dient künftig als Feuerwehrezufahrt und zur Gewährleistung der Betriebssicherheit.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher von Norden her über die bestehende „Heckler-und-Koch-Straße“. Innerhalb des Plangebiets bleiben die bestehenden Erschließungsbereiche erhalten bzw. werden in den nördlichen Betriebsbereich verlagert.

6.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die bisher im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „GE Lindenhof-Süd I, Änderung“ liegenden Teilflächen des Dolinenwegs und der Agathe-Heim-Straße werden entsprechend den Eigentumsverhältnissen als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt. Sie dienen nicht als Zufahrt für den Gewerbebetrieb. Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Inhalt der Bebauungsplan-Änderung.

6.3.2 Fuß- und Radwegeerschließung

Das Flurstück Nr. 1659/1 wird aktuell als Fußweg zur Verbindung zwischen dem Dolinenweg und der Agathe-Heim-Straße genutzt und wird dementsprechend im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse so dargestellt. Optional ist auch eine Nutzung als Radweg möglich.

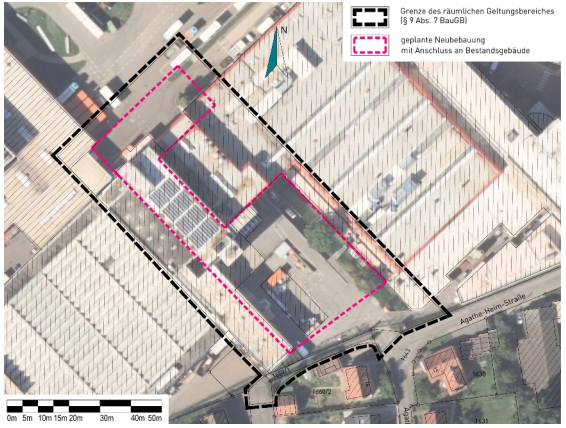
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt wie bisher über die bestehenden Anlagen und Einrichtungen. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung ist über das jeweilige Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Fläche	best Gewerbegebiet: - Gebäude: ca. 3.395 m ² ca. 54,10 % - Verkehrsflächen: ca. 2.391 m ² ca. 38,10 % - Grünflächen: ca. 280 m ² ca. 4,46 % Sonstige (unverändert): - Straße - Fußweg - WA-Grundstück ca. 209 m ² ca. 3,33 % Geltungsbereich: ca. 6.275 m² 100,00 %	
biologische Vielfalt - Biotope	Die bestehenden Gewerbeflächen werden nahezu vollständig von Gebäude- und Verkehrsflächen eingenommen, die als Biototyp keine bzw. eine sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen. Auch die innerbetrieblichen Grünflächen mit einem Anteil von ca. 5% sind als Biototyp nur von einer geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit.	Durch die BPlan-Änderung können zusätzliche Gebäude errichtet werden, der Anteil an innerbetrieblichen Verkehrsflächen wird dadurch reduziert. Die naturschutzfachliche Wertigkeit wird hierdurch nicht verschlechtert. Der Verlust von innerbetrieblichen Grünflächen hat ebenfalls nur marginale Auswirkungen auf die Biotopqualität des Plangebietes. Als Ausgleich für den Verlust von Gehölzstrukturen sind nach Abschluss der Bauarbeiten im Planbereich drei klein- bis mittelkronige Laubbäume neu zu pflanzen (vgl. Kap. 9.5).
biologische Vielfalt - Biotopverbund	Gemäß dem "Fachplan landesweiter Biotopverbund" (LUBW 2020) befinden sich im Plangebiet keine Biotopverbundflächen und Wildtierkorridore.	Keine Betroffenheit.
biologische Vielfalt - Artenschutz	Der überplante Bereich ist für den Artenschutz ohne Bedeutung (vgl. Kap. 7.2).	Keine Betroffenheit.

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Boden	Bis auf einen Grünflächenanteil von ca. 280 m ² wird der Bereich des Gewerbegebiets ausschließlich von Gebäude- und Verkehrsflächen eingenommen. Die verbliebenen Bodenflächen sind vollständig anthropogen überprägt und für den Bodenschutz von einer geringen Wertigkeit.	Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind aufgrund der Vorbelastungen nicht zu erwarten.
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht vor.	Keine Betroffenheit.
Grundwasser	Das überplante Gewerbegebiet wird bis auf einen Grünflächenanteil von ca. 280 m ² von Gebäude- und Verkehrsflächen eingenommen. Der eigentliche Vorhabensbereich ist damit für die Grundwasserneubildung ohne Bedeutung. Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und die anteiligen Flächen des Wohngrundstücks auf Flst. Nr. 1660/2 bleiben unverändert. Das komplette Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Wasserschutzgebiet Kleiner Heuberg, Oberndorf, Epfendorf).	Eine Verschlechterung der Situation in Bezug auf die Grundwasserneubildung ist nicht zu erwarten, bestehende Verkehrsflächen im Gewerbebereich werden künftig von Gebäudeflächen eingenommen. Durch die in diesem Zuge erforderliche Neuordnung der Freianlagen können ggf. Teilbereiche entsiegelt und neu als Grünflächen gestaltet werden. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.
Klima und Luft	Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Strukturen (Frischluftschneisen / Belüftungsbahnen), die sich verbessernd auf das Klima von angrenzenden Siedlungsflächen oder sonstigen Belastungsräumen auswirken.	Eine Verschlechterung der Situation in Bezug auf die lokalklimatischen Verhältnisse ist nicht zu erwarten.
Landschaftsbild / Ortsbild	Das Plangebiet ist geprägt durch die vorhandenen großvolumigen Betriebsgebäude, die zugehörigen innerbetrieblichen Verkehrsflächen und die Einzäunungen und Tore zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Strukturen und Elemente, die sich positiv auf das Ortsbild auswirken, sind nicht vorhanden.	Eine Verschlechterung der Situation in Bezug auf das Ortsbild ist nicht zu erwarten.
Erholung	Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Fuß- und Radweg, der in den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt ist. Weitere Anlagen und Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung sind nicht betroffen.	Die Wegeverbindung bleibt unverändert erhalten und wird künftig durch Aufnahme in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) bauplanungsrechtlich gesichert.
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben substantiell ggf. erhalten oder werden verlegt bzw. an die Planung angepasst (z.B. Leitungstrassen).	Keine Betroffenheit.

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Mensch	Zu berücksichtigen sind insbesondere die Belange des Lärmschutzes für die südlich angrenzende Wohnbebauung und mögliche visuelle Beeinträchtigungen, die aus der Änderung des Bebauungsplanes resultieren können.	Die einzuhaltenden Schallleistungspegel werden vom bisher geltenden Bebauungsplan „GE Lindenhof Süd I, Änderung in die Hinweise des vorliegenden Bebauungsplans übernommen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, welche die Einhaltung der Richtwerte nachweist. Der innerbetriebliche Verkehr im südöstlichen Teil im Bereich der Freiflächen entfällt, der Gebäude-neubau hat im südlichen Bereich keine Öffnungs- und Andienungsbereiche, die für den Betriebsab-lauf erforderlich sind. Die vorhandene Zufahrt mit erforderlichen Umfahrungen dient künftig lediglich als Feuerwehruzufahrt und zur Gewährleistung der Betriebssicherheit. Damit ist von einer Entlastung der bisherigen Situation in Bezug auf Schallemissi-onen auszugehen. Zusätzliche visuelle Beeinträchtigungen für die südlich angrenzende Wohnbebauung sind aufgrund der Vorbelastungen (Bestand) und der unverändert geltenden maximalen Gebäudehöhen nicht zu er-warten.

7.2 Belange des Artenschutzes

Der durch den Bebauungsplan überplante Bereich wird vorwiegend von Bestandsgebäuden und Verkehrsflä-chen eingenommen. Lediglich im Bereich von topographisch bedingten Höhenunterschieden, die durch Bö-schungen abgefangen werden, sowie im Eingangsbereich im nordwestlichen Teil finden sich einzelne Sträu-cher, die regelmäßig zurückgeschnitten werden und drei kleinere Bäume.

Im Rahmen einer Übersichtsbegehung konnten keine Hinweise auf gebäudebrütende Vogelarten sowie Zweig- und Höhlenbrüter gefunden werden, auch stellen die vorhandenen Fassaden- und Dachflächen keine Verstecke und Übertagungsmöglichkeiten für Fledermäuse zur Verfügung.

Die Bereiche sind für den Artenschutz auch aufgrund der Frequentierung in den Tag- und Abendstunden von untergeordneter Bedeutung.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der Planung nicht entgegen. Es werden jedoch Regelungen zur Verwendung insektenschonender Leuchtmittel und Empfehlungen für Maßnahmen zum Schutz gegen Vogel-schlag an Glasflächen in die Regelungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

8.1 Lärmschutz

Im Süden grenzt ein Wohngebiet an das Plangebiet an. Bedingt durch den Schichtbetrieb kann es sowohl zu Tages- als auch Nachtzeiten zu Lärmemissionen kommen. Zum Schutz der Anwohner werden deshalb die Regelungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in Bezug auf die Begrenzung der zulässigen Schallleistungspegel im gesamten Gewerbegebiet in die Hinweise des Bebauungsplans übernommen.

Die Einhaltung der Richtwerte ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch eine vorzulegende Schallimmissionsprognose nachzuweisen.

Für den angrenzenden Bestand sind die zulässigen Grenzwerte für Schallemissionen im rechtskräftigen BPlan festgesetzt und einzuhalten und können auf dieser Rechtsgrundlage durchgesetzt werden.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung als Gewerbegebiet entspricht den Vorgaben und Regelungen der überplanten rechtskräftigen Bebauungspläne und wird nicht geändert.

9.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Das Gesamtgebiet wird in GE 1 und GE 2 unterteilt.

Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) wird dem Nutzungskatalog der BauNVO weitestgehend gefolgt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.

Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden nicht zugelassen, da dies dem Gebietscharakter, der ausschließlich aus produzierendem Großgewerbe besteht, widerspricht.

Darüber hinaus sind Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig, da dies dem Gebietscharakter widerspricht und zu Beeinträchtigungen der südlich angrenzenden Bestandsbebauung insbesondere bezüglich Lärm führen könnte.

Für das Gewerbegebiet 2 (GE 2) wird gegenüber dem GE 1 eine differenzierte Regelung getroffen. Diese erfolgt aus immissionsschutzrechtlichen und städtebaulichen Gründen. Das GE 2 befindet sich in räumlicher Nähe zu schutzbedürftiger Bestandsbebauung und übernimmt damit eine Puffer- bzw. Übergangsfunktion. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten werden „Gewerbebetriebe aller Art“ daher nur ausnahmsweise zugelassen. Voraussetzung für eine ausnahmsweise Zulassung ist der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren, dass die in den Hinweisen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen definierten maßgeblichen Lärmgrenzwerte eingehalten werden. Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass sich im GE 2 nur solche Gewerbebetriebe ansiedeln, die hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens mit der angrenzenden Umgebung verträglich sind.

Lagerplätze sind im GE 2 unzulässig, da von ihnen typischerweise erhöhte Lärm- und Verkehrsbelastungen sowie visuelle Beeinträchtigungen ausgehen können, die mit der angestrebten Schutz- und Übergangsfunktion des Gebietes nicht vereinbar sind.

Im Übrigen entsprechen die zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen den Festsetzungen für das GE 1, so dass die Grundstruktur des Gewerbegebietes gewahrt bleibt.

9.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Lindenhof-Süd I, Änderung“ dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen nicht den aktuellen Eigentumsverhältnissen. Im Geltungsbereich liegen Teilflächen von Flurstück Nr. 1660/2 mit einer Fläche von insgesamt 26 m². Diese werden künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, da sie zur Wohnbebauung im Geltungsbereich der „Ortsbauplanerweiterung Siedlung Lindenhof“ gehören. Die baurechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt auf Grundlage der Festsetzungen dieses Rechtsplanes. Weitere Regelungen werden deshalb in der vorliegenden BPlan-Änderung für diese Teilflächen nicht getroffen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im GE gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) in Meter über NHN begrenzt und orientiert sich an den Regelungen der bisher geltenden Bebauungspläne.

Auf die Festsetzung einer Traufhöhe im GE wird aufgrund der geplanten Errichtung von Flachdächern und der Lage im Gewerbegebiet bewusst verzichtet.

In den Gewerbegebietsflächen wird außerdem auf die Festsetzung einer EFH verzichtet. Grund hierfür sind die großvolumigen und oft langgezogenen Baukörper und die daraus resultierenden technischen Anforderungen sowie die topographischen Verhältnisse. Deshalb werden maximal zulässige Gebäudehöhen in absoluten Zahlen in m ü.NHN angegeben und so eine Deckelung zum Schutz des Landschaftsbildes und zum Schutz der angrenzenden Bestandsbebauung erreicht. Dies entspricht auch den Regelungen des bisher geltenden Bebauungsplanes.

9.2.2 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht den üblichen Orientierungswerten in einem Gewerbegebiet.

9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1 Bauweise und zulässige Baulängen

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, damit auch Gebäudelängen über 50 m möglich sind und eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen möglich ist.

9.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Neuordnung der Baugrenzen und die Aufhebung von Baulinien neu geordnet, so dass die geplante Nachverdichtung ermöglicht wird.

9.4 Verkehrsflächen

9.4.1 Straßenverkehrsflächen

Zur Sicherung des Bestands werden öffentliche Verkehrsflächen im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der tatsächlichen Grundstücksverhältnisse festgesetzt, wobei Regelungen zur Gestaltung und Gliederung der Flächen nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes sind.

9.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Sicherung der bestehenden Fußwegverbindung auf Flurstück Nr. 1659/1 zwischen Dolinenweg und Agathe-Heim-Straße wird eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

9.5 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen, um Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und um einen Ersatz für entfallende Gehölzstrukturen zu schaffen:

- Verwendung insektenschonender Beleuchtungsanlagen;
- Pflanzgebot für insgesamt 3 klein- bzw. schmalkronige Laubbäume.

9.6 Flächen für Leitungsrecht

Im zeichnerischen Teil sind Flächen mit einem Leitungsrecht belastet, um eine dauerhafte Unterhaltung und Bewirtschaftung der bestehenden Leitungen / Kanäle sicherzustellen.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und -neigungen orientieren sich am Rechtsplan und werden nicht eingeschränkt, um den Bauherren eine Flexibilität bei der Hochbauplanung zu gewährleisten.

10.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Da bei Gewerbebetrieben oftmals Aufbauten für technischen Anlagen erforderlich sind, dürfen diese auf einer Grundflächen von insgesamt 10 % der Dachfläche je Einzelgebäude die festgesetzte Dachfläche um bis zu 3,00 m überschreiten.

Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

10.3 Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

10.4 Werbeanlagen

Um etwaige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr und für die angrenzende Wohnbebauung auszuschließen werden Festsetzungen über die Verwendung und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

10.5 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

10.5.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind.

10.5.2 Einhausung von Abfallbehältern

Aus stadtbildgestalterischen Gründen werden Festsetzungen für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen geregelt.

10.5.3 Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenflächen nur eingeschränkt zugelassen.

Zur Absicherung des Werksgeländes werden in diesen Bereichen höhere Einfriedungen zugelassen.

10.6 Festsetzungen und Regelungen zur Beschränkung oder zum Ausschluss der Verwendung von Außenantennen und bezüglich der Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen.

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass neue oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

Fassung:

Fassung vom 26.02.2026

Bearbeiter:

Thomas Grözinger

 **GFRÖRER**
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt: Stadt Oberndorf am Neckar, den 19.05.2026

.....
Matthias Winter (Bürgermeister)

